Markt Cadolzburg

Landkreis Fürth

Bebauungsplan Nr. 56 "Weinberg in Deberndorf" mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 06.12.2021

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Cadolzburg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Bernd Obst

Rathausplatz 1
90556 Cadolzburg

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Lena Lindstadt
M. A. Kulturgeographie

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand **Rechtsverbindliche Fassung vom 06.12.2021**

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Cadolzburg, _____
Markt Cadolzburg

_____
Matthias Fleischhauer

_____
1. Bürgermeister Bernd Obst

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**4**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**4**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**4**
A.3	**Verfahren**	**4**
A.4	**Ausgangssituation**	**5**
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**6**
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	11
A.5.3	Naturschutzrecht	11
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.5.5	Wasserhaushalt	20
A.5.6	Denkmalschutz	20
A.6	**Planinhalt**	**21**
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	21
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	21
A.6.3	Maß der baulichen Nutzung	21
A.6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	21
A.6.5	Bauweise	22
A.6.6	Anzahl der Wohnungen	22
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	22
A.6.8	Grünordnung	23
A.6.9	Immissionsschutz	25
A.6.10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.6.11	Flächenbilanz	27
A.7	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**27**
A.7.1	Allgemein	27
A.7.2	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	28
B	**Rechtsgrundlagen**	**33**
C	**Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**	**33**

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Anliegen eines Grundstücksbesitzers, im Plangebiet im rückwärtigen Teilbereich seines Grundstücks zu bauen. Der Bereich liegt komplett im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Deberndorf; eine Bebauung ist bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung in „zweiter Reihe“, auch als Anbau an die bestehende Bebauung fügt sich vorliegend nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein; die Grundstücke im Baugebiet sind bislang nur einreihig bebaut.

Für eine Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksteilen besteht derzeit kein Baurecht. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Planung ist es, eine gemäßigte Nachverdichtung auf den Grundstücken im Plangebiet durch eine Bebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Um dies zu erreichen, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

A.3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da die Zielsetzung der Nachverdichtung und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB vorliegt. Das beschleunigte Verfahren wird aus den folgenden Gründen für annehmbar erachtet:

- Die zulässige Grundfläche des Plangebiets im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 0,3 ha und liegt damit weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB.
- Die Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder dem Landesrecht erfordern.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann,

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und dass innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern.

- Weiterhin kann nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht gemäß § 2a, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Deberndorf des Markts Cadolzburg und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) der Gemarkung Deberndorf. Im Norden, Osten und Süden schließt jeweils eine weitere Bebauungsreihe an. Im Westen grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.310 m². Alle Grundstücksflächen befinden sich in privatem Eigentum.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sind jeweils mit Einfamilienhäusern bebaut, die beiden Grundstücke Flst.-Nrn. 4/5 und 4/9 sind derzeit unbebaute Brachflächen.

Die nach Norden und Osten orientierten Grundstücke werden über die Straße „Weinberg“ erschlossen, die Erschließung der übrigen Grundstücke erfolgt über die Straße „Schloßgarten“.

Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 3 m an.

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut. Die bestehenden Gebäude haben maximal drei Vollgeschosse und sind mit Satteldächern ausgebildet. Sie werden als Ein- bis Zweifamilienhäuser genutzt. Die von der Straße rückversetzten Grundstücksteile werden als Privatgärten genutzt.

Im Südosten des Plangebietes besteht ein Bodendenkmal. Im Südwesten befinden sich Überreste eines ehemaligen Amtshauses mit Sandsteinpfeilern an den Grenzen des Geltungsbereiches. Das Amtshaus ist zwar als Baudenkmal gelistet, allerdings nicht vorhanden. Die beiden Sandsteinpfeiler sind bestehend.

Abbildung 1: Sandsteinpfeiler des bestehenden Baudenkmals © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP)

Dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns aus dem Jahr 2013 mit seiner Teilfortschreibung im Jahr 2018 zufolge ist der Markt Cadolzburg im Landkreis Fürth Teil des Verdichtungsraumes um die gemeinsame Metropole Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlage droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2. Raumstruktur

2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, […].

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. […]

6 Energieversorgung

6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

A.5.1.2 Regionalplan Region Nürnberg (Region 7)

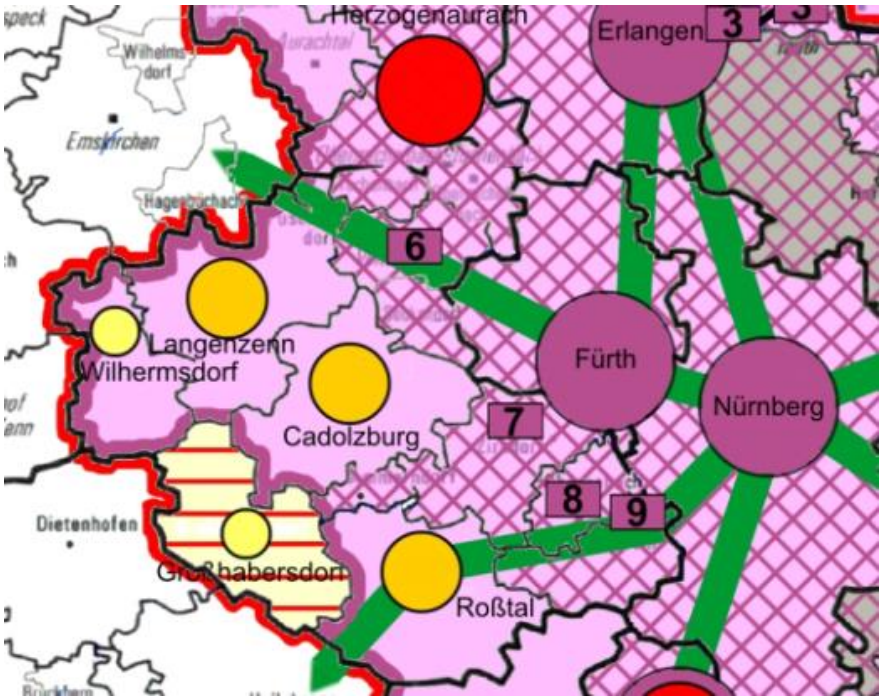

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007)

Der zu berücksichtigende Regionalplan „Region Nürnberg“ vom 1. Juli 1988 mit seinen insgesamt 20 verbindlichen Änderungen (Stand: 19.10.2020), stellt das Marktgemeindegebiet Cadolzburg als Unterzentrum in der äußeren Zone des Verdichtungsraumes um die drei Oberzentren Nürnberg, Fürth und Erlangen dar.

1 Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region Nürnberg

1.1 Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.

1.2 Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.

1.5 Die insbesondere vom großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen ausgehenden Entwicklungsimpulse sollen im Interesse der Entwicklung der Region und Nordbayerns gesichert und gestärkt werden.

1.6 […] Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.

2 Raumstruktur

2.1 Raumstrukturelles Leitbild

2.1.1 Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass […] sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern.

2.1.3 Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. Die siedlungs- und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung soll sich in allen Teilräumen verstärkt an der Verkehrsanbindung und -erschließung durch die Schiene orientieren.

Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden.

3 Siedlungswesen

3.1 Siedlungsstruktur

3.1.1 In der Region soll die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten werden.

3.1.2 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4 Bei der Siedlungstätigkeit soll auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. […]

3.2 Wohnungswesen

3.2.1 Großvorhaben des Geschosswohnungsbaus sollen sich auf die zentralen Orte im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen konzentrieren.

3.2.2 Mit der Neuerrichtung von Wohnungen soll auf eine Verbesserung der Wohnungsversorgung, insbesondere im Bereich des gemeinsamen Oberzentrums Nürnberg/Fürth/Erlangen […], hingewirkt werden.

3.2.3 Der Wohnungsbestand soll, insbesondere in der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, in seinem Umfang möglichst erhalten werden.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

6.1.3 Gasversorgung

Es ist anzustreben, die Gasversorgung innerhalb der Region durch die Erweiterung des Gasverteilungsnetzes sicherzustellen. (G)

6.2.2 Sonnenenergie

6.2.2.1 Die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung sollen innerhalb der gesamten Region verstärkt genutzt werden. (Z)

6.2.2.2 Es ist anzustreben, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten entstehen, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann. (G)

7 Freiraumstruktur

7.1.4 Pflege und Entwicklung der Landschaft

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

In innerörtlichen und ortsnahen Bereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist die Erhaltung und Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen - einschließlich wertvoller Baumbestände - sowie die Entwicklung neuer Grünflächen unter Berücksichtigung natürlicher Landschaftsstrukturen anzustreben. (G)

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Cadolzburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Süden und Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Deberndorf“ vom 12.06.1976 an. Die Fläche des Geltungsbereichs wird in der 1984 bekannt gemachten Ortsabrundungssatzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baurecht bemisst sich gegenwärtig nach § 34 BauGB

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem und internationalem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Ca. 80 m nördlich des Plangebietes befinde sich ein kartiertes Biotop. Dabei handelt es sich um „Hecken am Ortsrand von Deberndorf “ (ID:6530-0144-002). Ca. 450 m westlich des Plangebietes befinden sich weitere kartierte Biotope „Ufergehölze und Feuchtvegetation südwestlich von Deberndorf“ (ID:6530-0139-001 bis 004). Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die genannten Biotope.

Abbildung 3: Kartierte Biotope (Rot schraffiert) um das Plangebiet (Orange) [BayernAtlas, 2021]

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Lebensraum Hecken und Gehölze, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen
- Bestandsaufnahmen am 08.09.2021, von 14:30 bis 16:30 Uhr, trocken, sonnig, leichter Wind, 24°C und

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit der Nachverdichtung und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

- Barrierewirkungen

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur).

A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Unter Berücksichtigung der Arteninformation für den Landkreis Fürth (LfU Arteninformation) für die Lebensräume Hecken und Gehölze, Trockenlebensräume und Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein potenzielles Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet geprüft.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus		
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	D
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Säugetiere	Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	2
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	2	D

Legende der Rote Listen gefährdeter Arten Bayerns (Vögel 2016, Tagfalter 2016, Heuschrecken 2016, Libellen 2017, Säugetiere 2017 alle anderen bewerteten Artengruppen 2003) bzw. Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ruderalfläche im Westen des Plangebietes ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	3	V
Kriechtiere	Podarcis muralis	Mauereidechse	1	V

Es konnten bei der Geländebegehung am 08.09.2021 (sonnig, Nachmittag) keine Reptilien nachgewiesen werden. In den bestehenden Brachflächen sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche. Die Flächen im Plangebiet sind bereits durch Ruderalgewächse (z.B. Kanadische Goldrute, Wilde Möhre) sowie ehemalige Gartenpflanzen (Essig-Rose, Blühfreudige Sonnenblume, Garten-Lupine) überwachsen. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen und Mauereidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Bebauung des Geländes für diese Arten keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Abbildung 4: Übersicht über die ruderale Vegetation im Untersuchungsraum, Eigene Aufnahme (08.09.2021)

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Lurche	Bufotes viridis	Wechselkröte	1	3
Lurche	Epidalea calamita	Kreuzkröte	2	V
Lurche	Triturus cristatus	Nördlicher Kammmolch	2	V

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte und der Nördliche Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Ca. 300 m südlich befindet sich der Deberndorfer Bach. Aufgrund der Entfernung und der extrem starken Barrierewirkung des Siedlungsgebietes ist ein Einwandern dieser Arten auszuschließen. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche können insgesamt ausgeschlossen werden.

Relevante zu prüfende Fischarten können aufgrund ihres Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden. Eingriffe in fischrelevante Gewässer finden durch die Planung ebenfalls nicht statt.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Bayern	Rote Liste Deutschland
Vögel	Accipiter nisus	Sperber		
Vögel	Anser anser	Graugans		
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Vögel	Apus apus	Mauersegler	3	
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	V	
Vögel	Asio otus	Waldohreule		
Vögel	Aythya ferina	Tafelente		
Vögel	Bubo bubo	Uhu		
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard		
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch		3
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	0	1
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	V	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube		
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe		
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan		
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3

Vögel	Dryobates minor	Kleinspecht	V	V
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer		V
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke		
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke		3
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke		
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink		
Vögel	Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	V	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	2	3
Vögel	Luscinia megarhynchos	Nachtigall		
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan		
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	V	V
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze		
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V	V
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran		
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V
Vögel	Picus canus	Grauspecht	3	2
Vögel	Picus viridis	Grünspecht		
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig		
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	2	2
Vögel	Strix aluco	Waldkauz		
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel		
Vögel	Tyto alba	Schleiereule	3	
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf	1	3

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung völlig ausgeschlossen werden, da für diese Arten keine geeignete Lebensstätten vorhanden sind. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken möglicherweise geeigneten Brutplätze. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet sind die Tiere dauerhaften Störungen

ausgesetzt (Prädation durch Haustiere, akustische Störung, Bewegungsunruhe, etc.). Ein Vorkommen dieser Arten scheint somit unwahrscheinlich.

Abbildung 5: Junge Gehölze am Rande der Parzelle (nördlich), Eigene Aufnahme (08.09.2021)

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet (Kulissenwirkung) und aufgrund der vorhandenen Vegetation auszuschließen. Darüber hinaus scheint ein Einwandern der Arten aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet unwahrscheinlich.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen ruderalen Flächen und den jungen Gehölzbeständen im Randbereich grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes sowie in den entstehenden Hausgärten noch genügend Ersatzlebensraum finden.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Wohngebiet voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

A.5.6 Denkmalschutz

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet das Baudenkmal D-5-73-114-51 an. Das ehemalige Amtshaus ist Teil der Baugruppe von ehemals dem Schloss zugehörigen Bauten. Zwei zum Baudenkmal gehörende Sandsteinpfeiler mit reichem Reliefschmuck befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zudem befindet sich das Bodendenkmal D-5-6530-0092 in der Nähe des zu beplanenden Umgriff. Hierbei handelt es sich um archäologische Befunde im Bereich des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses, welche jedoch bereits mit Wohnbebauung überbaut sind.

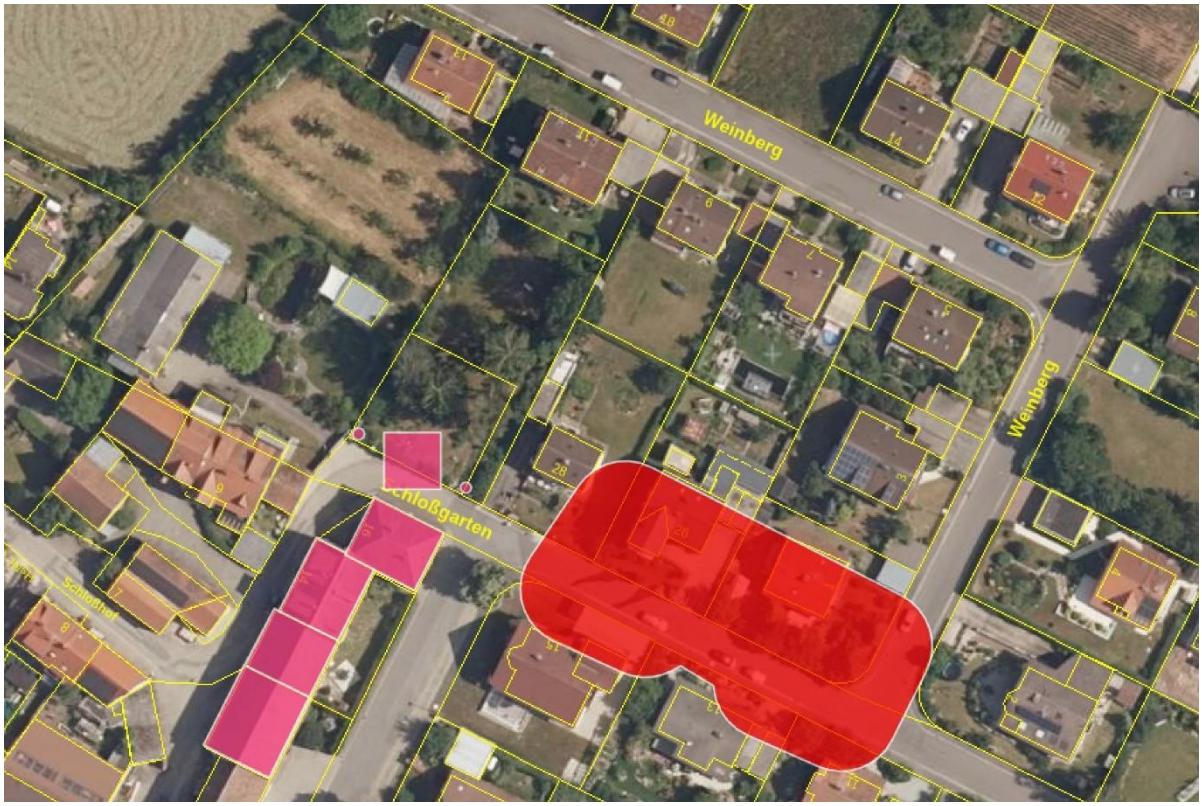

Abbildung 6: Baudenkmäler (rosa) und Bodendenkmal (rot) im Umfeld und Geltungsbereich des Bebauungsplans [BayernAtlas, 2021]

Bei Baumaßnahmen im (Nah-)Bereich von Bau- und Bodendenkmälern ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 BayDSchG zu beantragen.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) der Gemarkung Deberndorf.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1., 3., 4. und 5. BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies dient der Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen weiterhin zulässig sein, auch um die bestehende Gewerbenutzung nicht zu beeinträchtigen.

A.6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Grundflächenzahl sowie Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Ziel ist die Ermöglichung von Baukörpern, die sich in das bebaute Umfeld einfügen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von bis zu 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Orientierungsgrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,5 m bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils der tiefst gelegene Schnittpunkt der Außenwand mit der bestehenden Geländeoberfläche.

Diese Höhenentwicklung erscheint auch in Bezug auf den Zulässigkeitsmaßstab der zukünftigen Nachbarbebauung angemessen und umfasst die bestehenden Bauhöhen im Plangebiet.

A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung, es werden keine abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² je Baugrundstück zulässig.

A.6.5 Bauweise

Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die so entstehenden Kubaturen passen sich in die bauliche Umgebung ein.

A.6.6 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Doppelhäuser zählen dabei als ein Gebäude.

A.6.6.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen.

Stellplätze, Garagen/Carports und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Fläche von insgesamt bis zu 50 m² je Baugrundstück zulässig. Aufgrund der Grundstückszuschnitte in Kombination mit den festgesetzten Baugrenzen besteht die Möglichkeit, dass dieses Maß nicht vollständig ausgenutzt werden kann.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass sich Bauvorhaben in die umgebende Bebauung einfügen.

<u>Dächer</u>

Dächer von Wohngebäuden sind als symmetrische Satteldächer oder Walm-/Zeltdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 20° und 42°.

Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 20° und 45° bezogen auf die Horizontale betragen.

Dacheinschnitte und Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 35 ° zulässig. Alle Dachgauben eines Gebäudes sind gleichartig auszubilden.

Für Dacheindeckungen sind rote, braune und graue Farbtöne zulässig. Grundwassergefährdende Deckungsmaterialen, wie z.B. Zink oder Kupfer sowie dauerhaft glänzende Eindeckungen sind nicht zulässig. Alle Hauptdachflächen eines Hauses sowie die Hauptdachflächen aneinander gebauter Häuser sind in einheitlichem Material und Farbton auszubilden.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dacheindeckungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

Dächer von Garagen, Carports und Nebenbaukörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptbaukörper anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0-10° auszubilden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5° flächenparallel und ohne Aufständerung zu errichten. Bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5° dürfen die Module mit Aufständerung errichtet werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.8.2 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

Im Allgemeinem Wohngebiet ist je Baugrundstück ein Laubbaum oder ein Obstgehölz der nachstehenden Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standortwahl ist dabei frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

Dachbegrünung:

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 10°, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist.

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster).

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das dauerhafte Abmulchen bzw. Abkiesen dieser Flächen mit organischen oder anorganischen Stoffen ist nicht gestattet.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Es sind derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass in diesen Fällen umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die fachkundige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

A.6.8.3 Grünordnerische Hinweise

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

A.6.8.4 Artenliste

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm

Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkisches Platten und Mittelfränkisches Becken

Acer campestre	Feldahorn
Craraegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Zu verwendende Obstbäume, Pflanzgröße Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen Stammumfang 10-12 cm; Ursprungsgebiet 12 „Fränkisches Hügelland"; Es sind regional übliche Sorten zu verwenden

Apfel, Kirsche, Pflaume, Birne, Walnuss, Quitte

A.6.8.5 Wasserhaushalt

Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus, sofern erforderlich gedrosselt, in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Cadolzburg einzuleiten.

Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Wassergebundene Decken, Rasengittersteine Rasen mit eingepflasterten Radspuren o. dgl.) herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig.

A.6.9 Immissionsschutz

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Im Nahbereich befinden sich keine Emissionsquellen bei denen von einer negativen Lärmbeeinträchtigung auf das Plangebiet ausgegangen werden kann, sodass sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen nicht für erforderlich erachtet werden, zumal die heutigen Baustandards bereits hohe Schalldämmmaße aufweisen.

A.6.10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden und weitestgehenden bereits bebauten Baugebietes. Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils vollständig erschlossen. Die Erschließung unbebauter Grundstücke und Grundstücksteile bei einer möglichen Nachverdichtung kann durch Anschluss an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorgenommen werden.

A.6.10.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen Schlossstraße und Weinberg. Eine Bebauung in zweiter Reihe ist über Zufahrten auf den straßenseitigen Grundstücken zu erschließen.

A.6.10.2 Stromversorgung

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

A.6.10.3 Wasserversorgung

Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe ist der verantwortliche Trinkwasserversorger. Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Trinkwasserversorgung ist bestehend bzw. möglich.

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Menge an Löschwasser zur Verfügung stehen. Das Hydrantennetz ist entsprechend des Merkblatts des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 auszubauen.

A.6.10.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück oberflächig und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.

Es wird empfohlen, Regenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser für das Gebäude und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

Grundsätzlich wird das Plangebiet in eine bestehende Bebauung integriert. Die nördlichen, höher gelegenen Flächen sind bereits bebaut. Entsprechend kann nicht mit Außenbereichswasser gerechnet werden. Bei Starkregenereignissen besteht dennoch die Möglichkeit, dass Niederschlagswasser von den höher gelegenen nördlichen Grundstücken auf die südlichen Grundstücke eindringt. Im Hinblick darauf wird empfohlen, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren, ist die Anlage von Schotter- und Steingärten nicht zulässig. Damit ist der Einbau von Sperrschichten wie Abdichtplanen oder gebundenen Deckbauweisen nicht möglich. Es sollen wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist nicht zulässig. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Eine permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Ggf. vorhandene Entwässerungsanlagen sind bei einer Bebauung der Baugrundstücke so umzubauen, dass Ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser bzw. Grundwasser schadlos abgeleitet werden kann

Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichtetem Kupfer, Zink, Blei und Titanzink sollen nicht verwendet werden, um das Niederschlagswasser nicht zu verunreinigen.

A.6.10.5 Energie/Telekommunikation

Bei Pflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten. Insbesondere sind die notwendigen Abstände zu Versorgungsleitungen einzuhalten, so dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind bei Aufgrabungen im Bereich von Versorgungsleitungen Schutzzonen von je 0,5 m beiderseits der Trasse einzuhalten.

A.6.10.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung über die Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung StS) des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen. Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

A.6.11 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.310 m²	100 %
Fläche gesamt	**ca. 7.310 m²**	**100 %**

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

A.7.1 Allgemein

Erhebliche Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Aus der Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine Umstände, die wesentliche Auswirkungen in Bezug auf Verkehr, Lärm etc. gegenüber der Bestandssituation verursachen.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine gemäßigte Nachverdichtung in Bezug auf die Bauräume ermöglicht. Zusätzliche Bodenversiegelungen im Vergleich zur Zulässigkeit im Bestand werden dadurch nicht ermöglicht, die maximal zulässige Grundflächenzahl bleibt bestehen.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild können nicht erwartet werden. Die zukünftig zulässigen Gebäudekubaturen entsprechend den Bestandsbauten. Eine bauliche Verdichtung wäre hinsichtlich der Ziele zum Flächensparen sogar wünschenswert.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

A.7.2 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 7.310 m², von denen 2.923 m² künftig als Baufläche (GRZ 0,4) nutzbar sind. Der Großteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen wird bereits als Wohngebiet genutzt und ist bereits bebaut, die freien Grundstücksflächen werden als Hausgärten genutzt. Die Auswirkungen beziehen sich damit weitestgehend auf die beiden unbebauten Grundstücke im Südwesten des Plangebietes, die in naher Zukunft einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich vermutlich um ehemalig gärtnerisch genutzte Bereiche. Kartendarstellung zur Flächennutzung aus dem Jahr 1960 bis heute stellen die Flächen als Gartenflächen dar (BayernAtlas, 2021). Vereinzelt befinden sich technische Anlagen auf dem Grundstück (Steintreppe, Wassertrog). Diese weisen ebenfalls auf eine ehemalige Gartennutzung hin.

Abbildung 7: Beispiel einer technischen Anlage im Planungsgebiet, eigene Aufnahme 09.09.2021

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§ 23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Derzeit liegen die betroffenen Flächen brach. Aufgrund der vermuteten gärtnerischen Vornutzung sowie der Lage im Siedlungsgebiet kann die Fläche als vorbelastet eingestuft werden. Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen.

Im südlichen Teil des Grundstücks wurden eine Vielzahl von krautigen Pflanzen (Einjährige, Mehrjährige) sowie diverse Sämlinge vorgefunden. Die Vegetation setzt sich einerseits aus Ruderalpflanzen zusammen (z.B. Striegelhaariges Berufskraut, Hasen-Klee, Zottige Wicke, Gelbes Labkraut, Wilde Möhre) und andererseits aus Zierpflanzen (z.B. Garten-Lupine, Essig-Rose und blühfreudige Sonnenblume) die im Zuge der Vornutzung auf der Parzelle verblieben sind und sich von selbst ausgebreitet haben.

Abbildung 8: Blick auf den südlichen Teil des Grundstücks, eigene Aufnahme 09.09.2021

Im nördlichen Teil des Grundstücks dominieren Grasgesellschaften. Vereinzelt sind Sämlinge von Zierpflanzen und Ruderalpflanzen zu erkennen. Der Randbereich des Grundstücks ist durch Gebüsche (Holunder, Hartriegel, Flieder, Zwergmispel) geprägt.

Abbildung 9: Blick auf den nördlichen Teil des Grundstücks, eigene Aufnahme 09.09.2021

Der Vorhabenbereich ist derzeit größtenteils unversiegelt. Aufgrund der Vegetationsausstattung im Gelände kann von einem guten Wasser- und Bodenhaushalt ausgegangen werden.

Beim Bodentyp handelt es sich um „426a Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein“. Generell handelt es sich bei diesem Bodentyp um einen wertvollen und ertragreichen landwirtschaftlichen Boden. Aufgrund der Lage und geringen Ausdehnung der Fläche kann eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt. Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer bereits umbauten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO_2 und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da das Plangebiet größtenteils bereits bebaut ist und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nur eingeschränkt bis gar nicht möglich ist. Durch die grünordnerische Festsetzung zur verpflichtenden Pflanzung von Bäumen sollen unter anderem negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Im Planungsgebiet befindet sich Teilflächen des Bodendenkmals „Archäologische Befunde im Bereich des abgegangenen frühneuzeitlichen Schlosses in Deberndorf“ in bereits bebauten Bereichen.

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Steinsäulen die als Baudenkmal gewidmet sind „Baugruppe von ehem. dem Schloss zugehörigen Bauten: ehem. Amtshaus, zweigeschossiger Kopfbau mit Walmdach, verputzter Massivbau, 18. Jh.; südlich anschließend drei Wirtschaftsgebäude, zweigeschossige traufständige Sandsteinquaderbauten mit Satteldächern, teilweise verputzt, 18.-19. Jh; zwei Sandsteinpfeiler, ehem. dem Schlosspark zugehörig, mit reichem Reliefschmuck, wohl 18. Jh.“ Der Umgang mit den vorkommenden Denkmälern ist mit der zuständigen Behörde (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) abzuklären.

Abbildung 10 östliche Säule, Baudenkmal, eigene Aufnahme 09.09.2021

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser über den belebten Boden (Gartenflächen, versickerungsfähige Beläge), die Begrünung von Flachdächern (Nebengebäude) sowie die Verpflichtung zur Pflanzung von standortgerechten Bäumen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich um eine innerörtliche und bereits von Siedlung umschlossene Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sandsteinpfeiler des bestehenden Baudenkmals © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 6

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Region Nürnberg (7) - Raumstruktur (Stand 2007).... 8

Abbildung 3: Kartierte Biotope (Rot schraffiert) um das Plangebiet (Orange) [BayernAtlas, 2021] 11

Abbildung 4: Übersicht über die ruderale Vegetation im Untersuchungsraum, Eigene Aufnahme (08.09.2021) 16

Abbildung 5: Junge Gehölze am Rande der Parzelle (nördlich), Eigene Aufnahme (08.09.2021) 19

Abbildung 6: Baudenkmäler (rosa) und Bodendenkmal (rot) im Umfeld und Geltungsbereich des Bebauungsplans [BayernAtlas, 2021] 20

Abbildung 7: Beispiel einer technischen Anlage im Planungsgebiet, eigene Aufnahme 09.09.2021 28

Abbildung 8: Blick auf den südlichen Teil des Grundstücks, eigene Aufnahme 09.09.2021 29
Abbildung 9: Blick auf den nördlichen Teil des Grundstücks, eigene Aufnahme 09.09.2021 30
Abbildung 10 östliche Säule, Baudenkmal, eigene Aufnahme 09.09.2021 31

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 27