

# Gemeinde Schwarzenbruck

## BEBAUUNGSPLAN NR.66 „BRUNNENSTRASSE“

---

Begründung zum Entwurf

---

*Stand: 27.06.2019*

Projekt 4 Stadtplanung und Freiraumplanung

Allersberger Str. 185/ L1a

Tel. (0 911) 47440-81

90461 Nürnberg

Fax. (0 911) 47440-82



**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Planung/ Planungserfordernis	2
1.2	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Bestandes</b>	<b>3</b>
2.1	Nutzung	3
2.2	Verkehr/ Ver- und Entsorgung	4
2.3	Ortsgestalt/ Topographie	4
2.4	Grün/ Biotope/ Artenschutz	5
<b>3</b>	<b>Planung</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept	9
3.2	Planungsziele	9
3.3	Begründung der Festsetzung	9
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen	9
3.3.4	Verkehrsflächen	9
3.3.5	Unterkellerung von Gebäuden und Garagen	9
<b>4</b>	<b>Ablauf der Planung</b>	<b>9</b>
4.1	Aufstellungsbeschluss	14
4.2	Beteiligungsverfahren	14
4.2.1	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)	14
4.2.2	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)	14

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

Die Gemeinde Schwarzenbruck möchte mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Bebauung für das Flurstückes Nr. 26/0, ermöglichen und daneben die auf dem restlichen Grundstück befindliche Seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Biotopeigenschaften zu sichern. Es ist geplant auf der Fläche ein Doppelhaus mit Satteldach und Stellplätze bzw. Carports zu errichten. Für diesen Teil des Grundstücks soll ein Allgemeines Wohngebiet mit festgesetzt werden, der Rest des Grundstückes soll nicht für eine Bebauung vorgesehen werden und für den Schutz und die Entwicklung des Biotopes dienen.

Die Gemeinde hat unter Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt den Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufstellen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

### 1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.248 m<sup>2</sup> und befindet sich an der Brunnenstraße im Ortsteil Oberlindelburg. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurstücknummer 26, Gemarkung Oberlindelburg. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) sowie als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Der Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan (FNP/LP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im beschleunigten Verfahren gem. den Regelungen des § 13a Abs.2, Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwarzenbruck

## 2 Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird als Wiese genutzt.

Der Ostteil grenzt eine im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellte und mit einem Haupt- und mehreren Nebengebäuden bebaute Siedlungsfläche an.

Auf der Südseite der Brunnenstraße befinden sich das mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaute Wohngebiet an der Pyrbaumer Straße.

Nach Westen hin verläuft, außerhalb des Plangebietes, eine prägende Grünverbindung zwischen Unter- und Oberlindelburg.



Luftbildausschnitt, Gemeinde Schwarzenbruck mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Bild: Blick von Westen auf die städtebauliche Situation



Bild: Südlich anschließende Bebauung Pyrbaumer Straße



Bild: Brunnenstraße mit bestehender südseitiger Bebauung"

## 2.2 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine verkehrlich wie auch ver- und entsorgungstechnisch bereits voll erschlossene Fläche.

## 2.3 Ortsgestalt/ Topographie

Die Randbebauungen Plangebietes bestehen im Wesentlichen aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden. Die vorherrschenden Bautypen sind E+D und E+I+(D) mit nahezu ausschließlich Satteldächern.

Das Plangebiet fällt von der Brunnenstraße aus leicht ab.

## 2.4 Grün/ Biotope/ Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 26/0, welches als Wiese genutzt wird. Bei der Wiesenfläche und der Bewuchsfläche zum östlich angrenzenden Grundstück handelt es sich um die nach der Biotopkartierung (Flachland) klassifizierte Biotop 6633-1092 (seggen und binsenreiche Nasswiese). Das angrenzende Biotop Nr. 6633-0035 (Hecken, bachbegleitende Feldgehölze und Waldreste) liegt nur teilweise, im Plangebiet und wird von der geplanten bauliche Nutzung nicht tangiert.



Bild: Darstellung der Biotope im Bereich des Plangebietes (Quelle Bayernatlas), gelb=Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Von der Gemeinde Schwarzenbruck wurde nach Kenntnis<sup>1</sup> der Biotopeigenschaft von Teilen der Fläche eine Untersuchung<sup>2</sup> in Auftrag gegeben, die die Biotopflächen aktuell erfassen und den Schutzstatus des Biotops prüfen sollte, um Erkenntnisse zu erlangen, ob und in wiefern eine Bebauung eines Teilbereiches der Fläche in der geplanten Form überhaupt in Frage kommt.

Die Überprüfung des Schutzstatus des Biotops kam zu folgendem Ergebnis<sup>3</sup>:

*Das Biotop 6633-1092 erfüllt auf einer Fläche von mindestens 1300 m<sup>2</sup> den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG.*

*Jedoch unterliegt nicht die gesamte Wiese dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG.*



Bild: Einteilung der Vegetationsstrukturen auf der Nasswiese an der Brunnenstraße in Oberlindelburg gemäß Schutz nach §30 BNatSchG.

<sup>1</sup> Die Gemeinde hatte zunächst eine konzeptionelle Studie in Auftrag gegeben die Bebauungsvorschläge für die Gesamtfläche der Flur Nr. 26/0 erarbeiten sollte. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan der Gemeinde, in dem die Biotopeigenschaft nicht eingezeichnet war. Seitens der Verwaltung wurde nach Kenntnis der Biotopeigenschaft von Teilflächen beschlossen, diese nochmals prüfen zu lassen und parallel hierzu die Öffentlichkeit zu informieren und Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange einzuholen. (Vergleiche hierzu auch Punkt 4 Ablauf der Planung dieser Begründung)

<sup>2</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Bericht zum Schutzstatus nach § 30 BNatSchG, Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

<sup>3</sup> Das Ergebnis ist hier lediglich auszugsweise zusammengefasst dargestellt. Für detaillierte Untersuchungsergebnisse wird auf den Bericht zur Untersuchung (s.Fußnote 2) verwiesen.

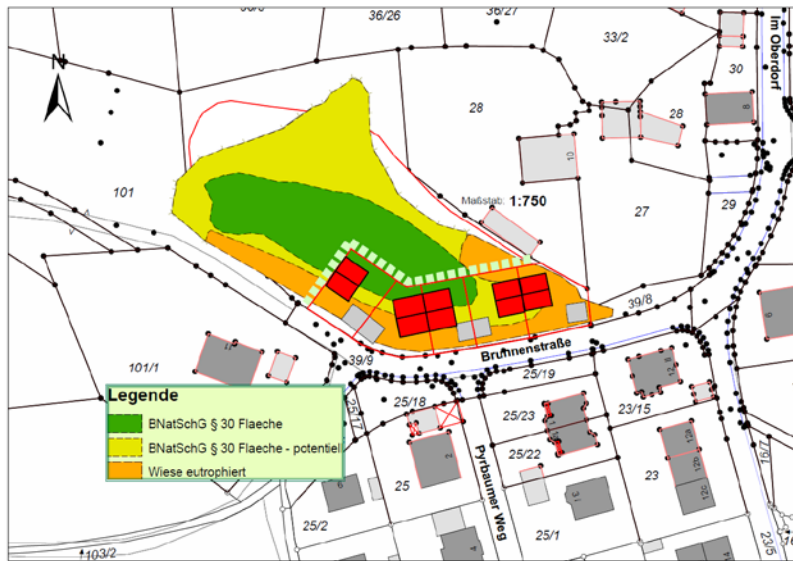


Bild: Bebauungsentwurf vom 13. Februar 2019

Aufgrund der Änderung des Bebauungsvorschlages indem nur noch ein Teil des Flurstückes Nr. 26/0 zur Bebauung vorgesehen wurde, wurde der Bericht zum Schutzstatus hinsichtlich der neuen Fläche ergänzt.

Ergänzung des Gutachtens im Februar 2019

„Nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs am 13. Februar 2019 können die Aussagen des Berichts zum Schutzstatus nach §30 BNatSchG für die angedachte Planung einer einzeiligen Bebauung am Südrand des USG (Flurnummer 26 und 39/8 Oberlindelburg) präzisiert werden:

*Die angedachte einzeilige Bebauung am Südrand der Flurnummer 26 und 39/8 in Oberlindelburg kann so geplant werden, dass nach § 30 geschützte Flächen nicht direkt betroffen sind. Dies gilt jedoch nur mit der Einschränkung, dass der Wasserhaushalt der Fläche nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird. Dies könnte z. B. durch die Grabarbeiten im Zuge der Errichtung von Kellerräumen geschehen.“*

Unter Berücksichtigung aller Faktoren fasste der Gemeinderat den Beschluss, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden potentiellen bzw. identifizierten Flächen nach § 30 BNatSchG zu vermeiden, die für eine Bebauung vorgesehene Fläche lediglich für einen kleinen Teil der Flur Nr. 26 zur Realisierung eines Doppelhauses festzusetzen und die restliche Fläche des Flurstückes Nr. 26 für das Biotop planungsrechtlich zu sichern.

Parallel zur Überprüfung des Schutzstaus der Biotopfläche wurde im Laufe des Jahres 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>4</sup> (saP) für die Fläche erstellt, die ebenfalls, nach Änderung der Planung im Februar 2019 ergänzt wurde.

Im Bericht zur saP wurde unter Punkt 5 - Gutachterliches Fazit vom 04. November 2018 Folgendes vermerkt:

*In der vorliegenden saP wurden Vorkommen folgender Tiergruppen untersucht:*

- *Reptilien*
- *Amphibien*
- *Vögel*
- *Tagfalter*
- *Säugetiere (Fledermäuse)*

<sup>4</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

Die Untersuchungen erfolgten von März bis August 2018.

Amphibien-, Tagfalter- oder Reptilienarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten im UG nicht nachgewiesen werden.

Unter der Voraussetzung, dass der Eingriff ohne Rodung von Gehölzen und Fällung von Bäumen und ohne Veränderung auf dem Grundstück Brunnenstraße 10 erfolgt, werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des §42 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es wird keine Ausnahmegenehmigung gemäß §43 Abs. 8 Satz 1 u. 2 BNatSchG benötigt.

Die Untersuchung potentieller Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) auf dem Anwesen Brunnenstraße 10 in 90592 Schwarzenbruck, OT Oberlindelburg wurde vom Eigentümer nicht zugelassen. Es ist deshalb von einem Vorkommen der Haselmaus auszugehen. Deshalb ist im Falle der Umnutzung des Grundstücks Brunnenstraße 10 folgende Maßnahme zu beachten:

- Vorhandene extensiv genutzte Gebäudestrukturen im räumlichen Bezug zur westlich angrenzenden Baumhecke müssen erhalten bleiben.
- Das Umfeld ist von baulicher Nutzung frei zu halten.

Sollte es im Zuge der Eingriffe zu Rodungsarbeiten mit Fällung von Altbäumen kommen, sind folgende Maßnahmen zu beachten und folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:

- Um Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es aus artenschutzrechtlicher Sicht daher empfehlenswert, die Baumfällungen in der letzten Septemberwoche sowie der ersten Oktoberwoche vorzunehmen. Während dieses Zeitraums können sowohl Brutvorkommen von Vögeln als auch winterschlafende Fledermäuse ausgeschlossen werden. Später im Oktober ist bereits vereinzelt mit Nachfrösten und damit mit winterschlafenden Fledermäusen zu rechnen.
- Bei Baumfällarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind folgende Maßnahmen erforderlich, um die Fledermäuse keinem Verletzungs- oder Tötungsrisiko auszusetzen:
  - Unmittelbar vor den Baumfällungen müssen Kontrollen der potenziellen Sommer- und v. a. Winterquartiere mit Hilfe von Steigeisen und Endoskopen vorgenommen werden.
- Zum Ausgleich für den Verlust von Quartieren für die sechs nachgewiesenen Fledermausarten sind im Falle der vollständigen Beseitigung aller Spalten- und Hohlbäume folgende Maßnahmen erforderlich:
  - insgesamt 4 Mehrspaltenkästen vom Typ 1FTH oder 2 FTH von Schwegler in der nahen Umgebung aufstellen.
  - Insgesamt 2 Fledermausflachkästen vom Typ 2FE von Schwegler an Gebäuden in der nahen Umgebung (z. B. Schule) aufhängen.
  - Mit Pflegevertrag für die Fledermauskästen: mind. 5 Jahre mit 2 Kontrollen inkl. Pflege im Jahr (im August und im September/Oktober).
- Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die 23 nachgewiesenen Vogelarten sind im Falle der vollständigen Beseitigung aller Spalten- und Hohlbäume folgende Maßnahmen erforderlich:
  - Pro Altbaum sind zwei Nistkästen in der nahen Umgebung aufzuhängen.
  - Pro Altbaum ist weiterhin ein Halbhöhlen-Nistkasten in der nahen Umgebung aufzuhängen.
- Der Rückschnitt von Gebüsch darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

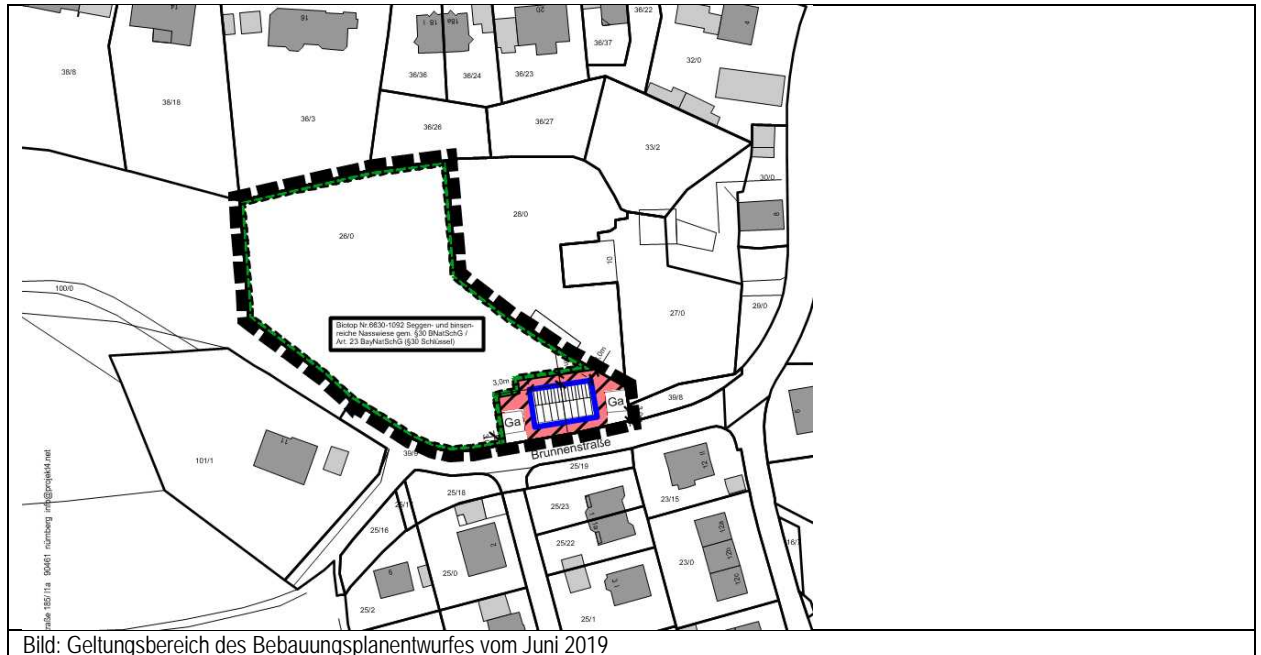
Die Umsetzung der Maßnahmen muss durch eine ökologische Bauaufsicht gewährleistet werden."

Das gutachterliche Fazit vom 04. November 2018 wurde am 18.02.2019, aufgrund der Vorlage des Bebauungskonzeptes vom 13. Februar 2019, wie folgt ergänzt:

„Nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs am 13. Februar 2019 können die Aussagen der saP für die angedachte Planung einer einzeiligen Bebauung am Südrand des USG präzisiert werden:



*Amphibien-, Tagfalter-, Reptilien-Vogel und Fledermausarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von einer einzeiligen Bebauung am Südrand der Flurnummer 26 und 39/8 in Oberlindelburg nicht betroffen. Es entstehen keine Verbotstatbestände.“*



Das oben stehende Fazit der saP gilt analog auch für den verbleibenden, nochmals verkleinerten Teil Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, demnach entstehen keine Verbotstatbestände.

### **3 Planung**

#### **3.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine städtebauliche Maßnahme dar, in Schwarzenbruck dringend benötigtes Bauland bereit zu stellen. Um der Nachfrage nach Eigenheimen für Familien nachkommen zu können wurde beschlossen ein gemeindeeigenes Grundstück teilweise zu überplanen.

#### **3.2 Planungsziele**

Planungsziel war insbesondere die

- Kurzfristige Bereitstellung von Bauland
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Biotopflächen

#### **3.3 Begründung der Festsetzung**

##### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Biotopflächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß baulicher Nutzung für das künftige Baugebiet leitet sich aus seinem städtebaulichen Umfeld ab. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Doppelhauses (E+D) in offener Bauweise.

##### **3.3.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen**

Für die Bauflächen wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für diesen Bereich gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 BayBO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

##### **3.3.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Brunnenstraße. Der Bau weiterer Verkehrsflächen wird nicht erforderlich.

##### **3.3.5 Unterkellerung von Gebäuden und Stellplätze**

Zur Vermeidung, dass nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen durch nachhaltige, negative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die Bebauung direkt betroffen sind, wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt, dass die Errichtung von Kellerräumen unzulässig ist. Als Ausgleich hierfür werden oberirdische Kellerersatzräume zugelassen. Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotopflächen zu vermeiden werden Garagen ausgeschlossen, die erforderlichen Stellplätze können in Form von überdachten oder unüberdachten Carports und offenen Stellplätzen hergestellt werden.

### **4 Ablauf der Planung**

Zu Beginn der Überlegungen über die Entwicklung des Wohnbaugebietes Brunnenstraße hatte das Plangebiet eine Größe von ca. 1,14 ha. Der angedachte Geltungsbereich umfasste die Grundstücke mit den Flurstücknummern 26, 27 28, 33/2 und 39/8 alle Gemarkung Oberlindelburg. Im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 20.07.2017 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde festgestellt, dass von der Planung eine Biotopfläche betroffen wäre.

Nach Kenntnis<sup>5</sup> der Biotopeigenschaft von Teilen der Fläche wurde von der Gemeinde Schwarzenbruck eine Untersuchung<sup>6</sup> in Auftrag gegeben, die die Biotopflächen erneut erfassen und prüfen sollte, ob und in wiefern eine Bebauung dieser Fläche überhaupt in Frage kommt. Parallel dazu wurde im Laufe des Jahres 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>7</sup> (saP) für die Fläche erstellt. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen beschloss der Gemeinderat die Planungen für eine bauliche Nutzung als Wohngebiet nur für einen kleinen Grundstücksteil der Flur-Nr. 26 fortzuführen und des Rest des Flurstückes als Schutzfläche für die Biotopflächen festzusetzen.

Zur der Nachvollziehbarkeit wird der Weg zum jetzigen Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes innerhalb dieses Punktes der Begründung dokumentiert.

Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet (gelbe Balkenlinie im unten stehenden Bild) umfasste eine Gesamtfläche von ca. 1,14 ha für die unterschiedliche Bauungsvorschläge erarbeitet wurden.



Bild: Übersicht Grünstrukturen im Plangebiet mit angrenzendem Grünzug (Quelle Bayernatlas)



Bild: Bebauungskonzept 1 -Vorentwurf



Bild: Bebauungskonzept 2 -Vorentwurf

<sup>5</sup> Die Gemeinde hatte zunächst eine konzeptionelle Studie in Auftrag gegeben die Bauungsvorschläge für die Fläche erarbeiten sollte. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan der Gemeinde, in dem die Biotopelgenschaft nicht eingezeichnet war. Seitens der Verwaltung wurde nach Kenntnis der Biotopelgenschaft von Teilflächen beschlossen, diese nochmals prüfen zu lassen und parallel hierzu die Öffentlichkeit zu informieren und Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange einzuholen.

<sup>6</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Bericht zum Schutzstatus nach § 30 BNatSchG, Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

<sup>7</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

Bei der Wiesenfläche und der Bewuchsfäche an der Grundstücksgrenze handelt es sich wie es sich im Verfahren herausstellte, um nach der Biotopkartierung (Flachland) klassifizierte Biotope.



Bild: Darstellung der Biotope im Plangebiet (Quelle Bayernatlas)

Von der Gemeinde Schwarzenbruck wurde nach Kenntnis<sup>8</sup> der Biotopeigenschaft von Teilen der Fläche eine Untersuchung<sup>9</sup> in Auftrag gegeben, die die Biotopflächen erneut erfassen und den Schutzstatus des Biotops prüfen sollte, um Erkenntnisse zu erlangen, ob und in wiefern eine Bebauung dieser Fläche in der geplanten Form überhaupt in Frage kommt.

Die Überprüfung des Schutzstatus des Biotops kam zu folgendem Ergebnis<sup>10</sup>.

Das Biotop 6633-1092 erfüllt auf einer Fläche von mindesten 1300 m<sup>2</sup> den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG.

Jedoch unterliegt nicht die gesamte Wiese dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG.



Bild: Einteilung der Vegetationsstrukturen auf der Nasswiese an der Brunnenstraße in Oberlindelburg gemäß Schutz nach §30 BNatSchG.

<sup>8</sup> Die Gemeinde hatte zunächst eine konzeptionelle Studie in Auftrag gegeben die Bebauungsvorschläge für die Fläche erarbeiten sollte. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan der Gemeinde, in dem die Biotopeigenschaft nicht eingezeichnet war. Seitens der Verwaltung wurde nach Kenntnis der Biotopeigenschaft von Teilflächen beschlossen, diese nochmals prüfen zu lassen und parallel hierzu die Öffentlichkeit zu informieren und Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange einzuholen.

<sup>9</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Bericht zum Schutzstatus nach § 30 BNatSchG, Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

<sup>10</sup> Das Ergebnis ist hier lediglich auszugsweise zusammengefasst dargestellt. Für detaillierte Untersuchungsergebnisse wird auf den Bericht zur Untersuchung (s.Fußnote 2) verwiesen.

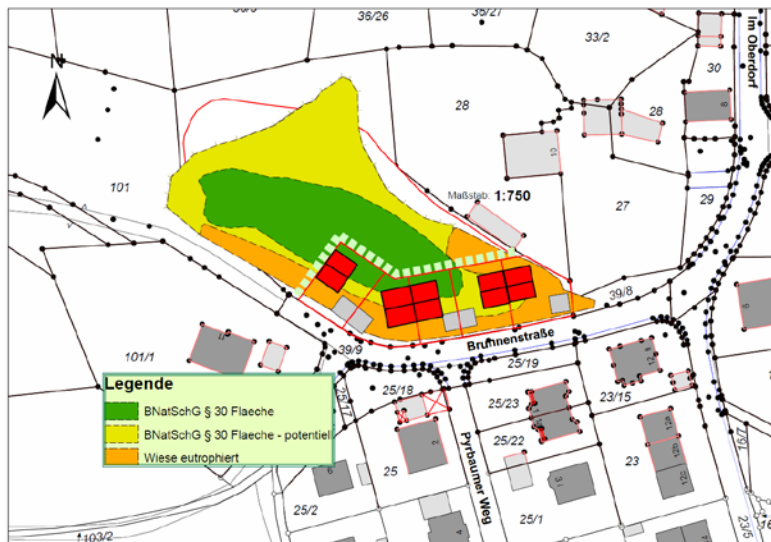


Bild: Bebauungsentwurf vom 13. Februar 2019

Aufgrund der Änderung des Bebauungsvorschlages vom 13.02.2019 wurde der Bericht zum Schutzstatus hinsichtlich der neuen Fläche ergänzt.

Ergänzung des Gutachtens im Februar 2019:

„Nach Vorlage eines Bebauungsplanentwurfs am 13. Februar 2019 können die Aussagen des Berichts zum Schutzstatus nach §30 BNatSchG für die angedachte Planung einer einzeiligen Bebauung am Südrand des USG (Flurnummer 26 und 39/8 Oberlindelburg) präzisiert werden:

*Die angedachte einzeilige Bebauung am Südrand der Flurnummer 26 und 39/8 in Oberlindelburg kann so geplant werden, dass nach § 30 geschützte Flächen nicht direkt betroffen sind. Dies gilt jedoch nur mit der Einschränkung, dass der Wasserhaushalt der Fläche nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird. Dies könnte z. B. durch die Grabarbeiten im Zuge der Errichtung von Kellerräumen geschehen.“*

Unter Berücksichtigung aller Faktoren fasste der Gemeinderat den Beschluss, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden potentiellen bzw. identifizierten Flächen nach § 30 BNatSchG zu vermeiden, den Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der baulich genutzt werden soll, lediglich für eine nochmals verkleinerte Teilfläche der Flur Nr. 26 zur Realisierung eines Doppelhauses fortzusetzen und das Biotop auf dem Rest des Grundstückes im Bebauungsplan zu sichern.

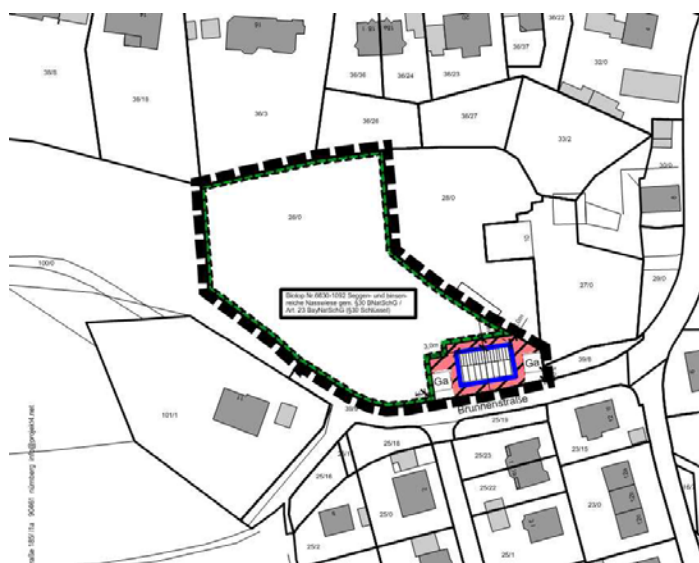


Bild: Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes vom Juni 2019

Parallel zur Überprüfung des Schutzstaus der Biotopfläche wurde im Laufe des Jahres 2018 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung<sup>11</sup> (saP) für die ursprüngliche Fläche erstellt, die ebenfalls, nach Änderung und Verkleinerung der Planung im Februar 2019 ergänzt wurde.

Im Bericht zur saP wurde unter Punkt 5 - Gutachterliches Fazit vom 04. November 2018 Folgendes vermerkt:  
*In der vorliegenden saP wurden Vorkommen folgender Tiergruppen untersucht:*

- *Reptilien*
- *Amphibien*
- *Vögel*
- *Tagfalter*
- *Säugetiere (Fledermäuse)*

*Die Untersuchungen erfolgten von März bis August 2018.*

*Amphibien-, Tagfalter-oder Reptilienarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten im UG nicht nachgewiesen werden.*

*Unter der Voraussetzung, dass der Eingriff ohne Rodung von Gehölzen und Fällung von Bäumen und ohne Veränderung auf dem Grundstück Brunnenstraße 10 erfolgt, werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände des §42 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt und es wird keine Ausnahmegenehmigung gemäß §43 Abs. 8 Satz 1 u. 2 BNatSchG benötigt.*

*Die Untersuchung potentieller Vorkommen der Haselmaus (Muscardinus avellanarius) auf dem Anwesen Brunnenstraße 10 in 90592 Schwarzenbruck, OT Oberlindelburg wurde vom Eigentümer nicht zugelassen. Es ist deshalb von einem Vorkommen der Haselmaus auszugehen. Deshalb ist im Falle der Umnutzung des Grundstücks Brunnenstraße 10 folgende Maßnahme zu beachten:*

- *Vorhandene extensiv genutzte Gebäudestrukturen im räumlichen Bezug zur westlich angrenzenden Baumhecke müssen erhalten bleiben.*
- *Das Umfeld ist von baulicher Nutzung frei zu halten.*

*Sollte es im Zuge der Eingriffe zu Rodungsarbeiten mit Fällung von Altbäumen kommen, sind folgende Maßnahmen zu beachten und folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen:*

- *Um Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1, 2 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, ist es aus artenschutzrechtlicher Sicht daher empfehlenswert, die Baumfällungen in der letzten Septemberwoche sowie der ersten Oktoberwoche vorzunehmen. Während dieses Zeitraums können sowohl Brutvorkommen von Vögeln als auch winterschlafende Fledermäuse ausgeschlossen werden. Später im Oktober ist bereits vereinzelt mit Nachfrösten und damit mit winterschlafenden Fledermäusen zu rechnen.*
- *Bei Baumfällarbeiten außerhalb dieses Zeitraums sind folgende Maßnahmen erforderlich, um die Fledermäuse keinem Verletzungs-oder Tötungsrisiko auszusetzen:*
  - *Unmittelbar vor den Baumfällungen müssen Kontrollen der potenziellen Sommer-und v. a. Winterquartiere mit Hilfe von Steigeisen und Endoskopen vorgenommen werden.*
- *Zum Ausgleich für den Verlust von Quartieren für die sechs nachgewiesenen Fledermausarten sind im Falle der vollständigen Beseitigung aller Spalten-und Hohlbäume folgende Maßnahmen erforderlich:*
  - *insgesamt 4 Mehrspaltenkasten vom Typ 1FTH oder 2 FTH von Schwegler in der nahen Umgebung aufstellen.*

---

<sup>11</sup> Gemeinde Schwarzenbruck, Bebauungskonzept 2 – OT Oberlindelburg „Brunnenstraße“ - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Biologisches Büro Dr. Brunner, Schwabach, 19. Nov. 2018, ergänzt 18. Feb. 2019

*o Insgesamt 2 Fledermausflachkästen vom Typ 2FE von Schwegler an Gebäuden in der nahen Umgebung (z. B. Schule) aufhängen.*

*o Mit Pflegevertrag für die Fledermauskästen: mind. 5 Jahre mit 2 Kontrollen inkl. Pflege im Jahr (im August und im September/Oktober).*

- *Zum Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für die 23 nachgewiesenen Vogelarten sind im Falle der vollständigen Beseitigung aller Spalten- und Hohlbäume folgende Maßnahmen erforderlich:  
o Pro Altbaum sind zwei Nistkästen in der nahen Umgebung aufzuhängen.  
o Pro Altbaumist weiterhin ein Halbhöhlen-Nistkasten in der nahen Umgebung aufzuhängen.*
- *Der Rückschnitt von Gebüsch darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.*

*Die Umsetzung der Maßnahmen muss durch eine ökologische Bauaufsicht gewährleistet werden.“*

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und um die Beeinträchtigungen möglichst auszuschließen beschloss der Gemeinderat die Planungen für eine bauliche Nutzung nur für einen kleinen Grundstücksteil der Flur-Nr. 26 fortzuführen. Hierzu erfolgte eine Ergänzung der saP.

Das gutachterliche Fazit vom 04. November 2018 wurde am 18.02.2019, aufgrund der Vorlage des Bauungskonzeptes vom 13. Februar 2019, wie folgt ergänzt:

*„Nach Vorlage eines Bauungsplanentwurfs am 13. Februar 2019 können die Aussagen der saP für die angedachte Planung einer einzeiligen Bebauung am Südrand des USG präzisiert werden:*

*Amphibien-, Tagfalter-, Reptilien-Vogel und Fledermausarten gemäß des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind von einer einzeiligen Bebauung am Südrand der Flurnummer 26 und 39/8 in Oberlindelburg nicht betroffen. Es entstehen keine Verbotstatbestände.“*

#### **4.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 66 „Brunnenstraße“ gefasst. Der Bauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB wird verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

#### **4.2 Beteiligungsverfahren**

##### **4.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB)**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 20.07.2017 öffentlich ausgelegt.

##### **4.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)**

Die erste Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vom 19.06.2017 bis 20.07.2017.

Die geäußerten Anregungen und Bedenken führten zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches.

Nürnberg, den 27.06.2019