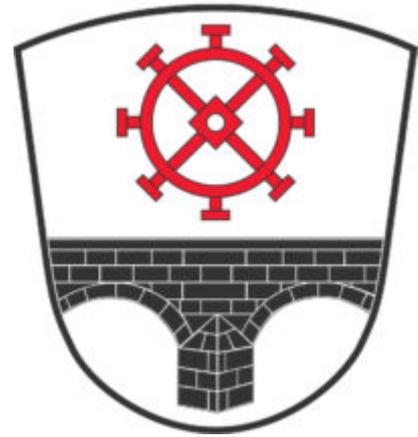


Bebauungsplan  
Nr. 38

Salachweg  
Entwurf



Begründung

Stand 29.11.2024



STADT UND RAUM

## INHALT

	<b>Entwurf .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
	Verfahrensstand .....	3
	Grundlagen.....	4
	Verfahrenswahl.....	4
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
	Historische Nutzungen und aktuelle Nutzungsänderung .....	4
	Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 .....	6
	Heutiger Baubestand auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 .....	6
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>6</b>
	Topographie .....	6
	Modellvorhaben ökologisches Schullandheim Pfeifferhütte.....	6
	Erschließung.....	7
	Planungskennwerte, Baunutzungsverordnung .....	7
<b>6</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT .....</b>	<b>8</b>
	Immissionsschutz .....	8
<b>7</b>	<b>BERICHT ZUR GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>8</b>
	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	8
	Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne .....	8
	Bayerische Kompensationsverordnung .....	8
	UVP-Pflicht des Bebauungsplanes .....	8
	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	8
	Biotopkartierung .....	8
	Natura 2000.....	8
	FNP, Landschaftsplan .....	8
<b>8</b>	<b>VORGABEN AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN .....</b>	<b>9</b>
	Regionalplan der Region Nürnberg.....	9
	Denkmalschutz, Bodendenkmal.....	9
<b>9</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
	<b>A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.....	9
	Art der baulichen Nutzung.....	9

Maß der baulichen Nutzung .....	9
Bauweise, Anzahl Vollgeschosse.....	10
Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze, .....	10
Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung .....	10
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	10
<b>B – HINWEISE.....</b>	<b>10</b>
Pflanzliste .....	10
Wasserwirtschaft .....	13
Denkmäler / Bodendenkmäler .....	13
Grundwasserschutz.....	13
Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten.....	13
<b>C - ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>D - KOSTEN .....</b>	<b>14</b>
<b>E - ANLAGEN.....</b>	<b>14</b>

## 1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

### Verfahrensstand

20.02.2024	Änderungsbeschluss
27.02.2024	Ortsübliche Bekanntmachung
20.02.2024	Beschluss zur frühzeitigen Auslegung und Trägerbeteiligung
27.02.2024	Ortsübliche Bekanntmachung
06.03.2024 bis 10.04.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
24.02.2024 bis 03.04.2024	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
	Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Wirksamkeit

## **Grundlagen**

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung und seiner Festsetzungen sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017; zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom Januar 2023,

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023,

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977,

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021.

## **Verfahrenswahl**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg stellt für die Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 der Gemarkung Lindelburg ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schullandheim“ bzw. ein Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „Gemischte Baufläche“ dar.

Da der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, liegt ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB vor. Das Änderungsverfahren wird in der vorliegenden Verfahrenswahl des § 30 Abs. 3 BauGB fortgesetzt.

## **2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Der Eigentümer Villa-Flaire GmbH beantragt bei der Gemeinde Schwarzenbruck eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

Neben der bisherigen Zweckbestimmung für ein Schullandheim soll zukünftig eine Kultur-einrichtung sowie eine Schank- und Speisewirtschaft mit den dazu notwendigen Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie der für die Nutzungsänderung verursachte Bedarf an Stellplätzen zulässig sein.

Zwischen der Villa-Flaire GmbH und der Gemeinde Schwarzenbruck wurde zum Zweck der Bebauungsplanänderung ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB mit Datum vom 15.04.2024 geschlossen.

## **3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsänderung der Villa-Flaire GmbH vorzubereiten und damit eine Weiternutzung der denkmalgeschützten Anlage zu ermöglichen.

## **4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG**

### **Historische Nutzungen und aktuelle Nutzungsänderung**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 459/2 wurde ein Wohngebäude mit einem Hauptgebäude (Salachweg 8, 10) sowie mehreren Nebengebäuden, Erdkellern und drei Personalgebäude (Salachweg 2, 4, 6) in 1930 errichtet und 1940 als Jagt - Villa umgebaut.

Der Gebäudebestand, die private Erschließungsstraße (Salachweg), die befestigten Erschließungsflächen sowie die historischen Zufahrten auf das Grundstück können aus dem



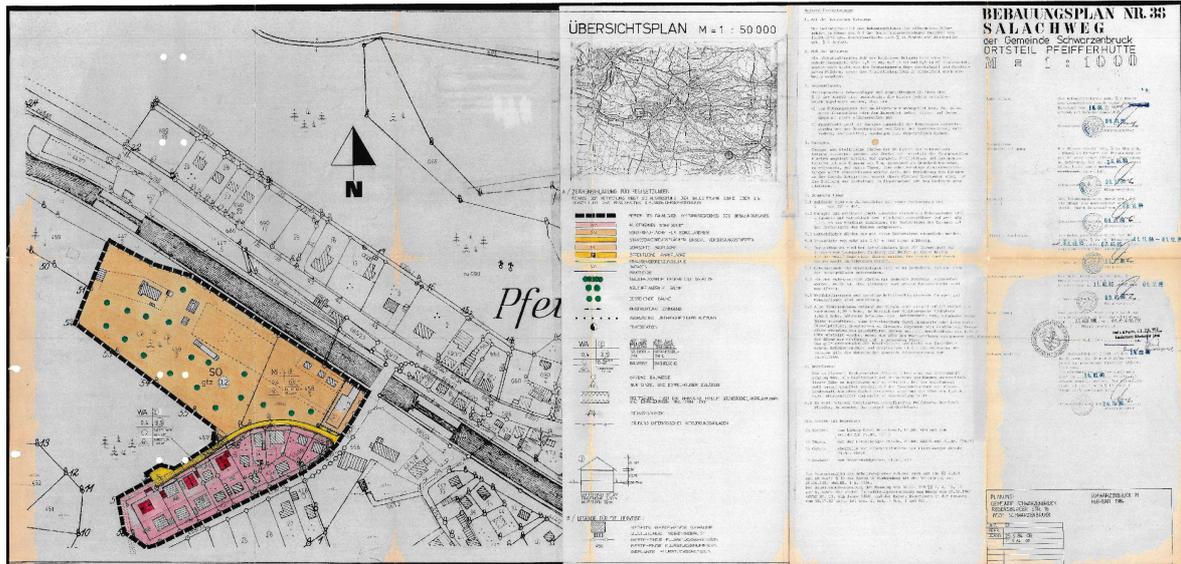


Abbildung: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 38 Salachweg

Aufbauend auf den rechtskräftigen Bebauungsplan wird für die aktuell angedachte Nutzungsänderung in den textlichen Festsetzungen zum Planblatt die bisherige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Schullandheim“ um die zulässige Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO wie folgt ergänzt:

„Zulässig sind Anlagen für soziale, kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke; Schank- und Speisewirtschaft“.

Die Zielsetzung der Art der baulichen Nutzung begründet sich darin, für den denkmalgeschützten Gebäudebestand mit Freianlagen eine Revitalisierung und Folgenutzung im Bereich der Bildung, Kunst, Kultur und Gesundheit zu ermöglichen. Damit sind zukünftig ein Kulturtreff sowie eine Begegnungsstätte zulässig. Für die Bewirtung der Besucher\*innen ist eine Gastronomie vorgesehen.

#### **Lage, Größe und Beschaffenheit der Grundstücke Fl.Nrn. 458/5 und 459/2**

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Nord Osten durch den Ludwig-Donau-Main-Kanal auf der Fl.Nr. 447/2,
- im Nord Westen durch das Außenbereichsgrundstück Fl.Nr. 459 und den Staatswald,
- im Süd Westen durch den Staatswald,
- im Süd Osten durch ein Allgemeines Wohngebiet am Salachweg und Lindelburger Straße und ein Mischgebiet am Salachweg.

#### **Heutiger Baubestand auf dem Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2**

Der heutige Baubestand ist dem amtlichen Kataster entnommen. Die Außenanlagen sind aus dem genehmigten Lageplan des städtischen Hochbauamtes Nürnberg digital übernommen.

## **5 STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE GRUNDLAGEN**

### **Topographie**

Das Plangebiet ist durch einen Geländeabfall mit insgesamt 2 Höhenlinien geprägt. Die bestehende Bebauung orientiert sich an diesem Höhenverlauf.

### **Modellvorhaben ökologisches Schullandheim Pfeifferhütte**



## **6 SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANUNGSGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT**

### **Immissionsschutz**

Der Art der baulichen Nutzung liegt die schallimmissionsschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH, Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024 zugrunde. Die schallschutztechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 12.1).

## **7 BERICHT ZUR GRÜNORDNUNG**

### **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Das Bauland wird entsprechend den Zielen des Regionalplanes zu Verfügung gestellt.

### **Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne**

Nach § 1(6) Nr. 7 Punkte a bis i sowie § 1a BauGB sind bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zusammen mit dem Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es werden im vorliegenden Fall die Verfahren zur Umweltabschätzung mit der

- Bayerischen Kompensationsverordnung,
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP- Pflicht),
- Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP- Prüfung),
- Prüfung der Auswirkungen für das Vogelschutzgebiet im angrenzenden Nürnberger Reichswald (Natura 2000)

zusammenfassend betrachtet und in das Bauleitplanverfahren integriert.

### **Bayerische Kompensationsverordnung**

Es besteht nach § 30 Abs. 3 BauGB im Zusammenspiel mit § 35 BauGB eine Ausgleichspflicht nach der Bayerischen Kompensationsverordnung für genehmigungspflichtige Bauvorhaben im Außenbereich. Es wird eine zusätzliche Fläche von 1.175m<sup>2</sup> im Außenbereich versiegelt. Der Ausgleich wird in Form einer Grundstückseingrünung den Grundstücken Fl.Nrn. 458/5 und 459/2 zugeordnet.

### **UVP-Pflicht des Bebauungsplanes**

Für das Bebauungsplanvorhaben besteht nach Anlage 1, Nummer 18.7.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit, keine unmittelbare UVP-Pflicht. Ebenfalls besteht keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls da sich der Flächenanteil, der von neuen Anlagen überdeckt wird, unterhalb des Größenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> befindet.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Bezüglich der Naturausstattung liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung keine Daten vor.

### **Biotopkartierung**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich keine Biotopfläche.

### **Natura 2000**

An den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung grenzt der Nürnberger Reichswald an. Unter dem ID-Code Bayern 6533-471 ist ein Vogelschutzgebiet festgesetzt. Zur Verträglichkeitsabschätzung der Nutzungsänderungen im Planungsgebiet liegt ein Gutachten des Landschaftsarchitekturbüros Trepesch, 92224 Amberg vom 26.09.2024 vor (Anlage zur Begründung).

### **FNP, Landschaftsplan**

Im Plan finden sich keine Zielvorgaben für den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **8 VORGABEN AUS FACHGESETZTEN UND FACHPLÄNEN**

### **Regionalplan der Region Nürnberg**

In der Begründungskarte „Erholung“ wird der Gemeinde Schwarzenbruck eine besondere Bedeutung für die Erholung zugeschrieben. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet soll insbesondere erhalten und gestaltet werden.

### **Denkmalschutz, Bodendenkmal**

Unter der Aktennummer D-5-74-157-54 ist der Gebäudebestand in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt beschrieben:

Ehem. Jagdvilla, später Gästehaus und Schullandheim, zweigeschossiger, verputzter Massivbau mit Steilsatteldach, an der Westseite zwei Eckrisalite, von Hans Ebert, 1930, Umbau zum Gästehaus wohl nach Planung von Wilhelm Schlegtendal. 1940; Gartenpavillon, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Zeltdach und bossierten Ecklisenen; Gartenhaus, eingeschossiger Holzbau mit flachem Satteldach und Portikusvorbau; Pförtnerhaus, eingeschossiger, verputzter Massivbau mit Satteldach und Lisenengliederung; Mauer mit Eingangstor, Mauerwerk aus Bruchkalkstein; an der westlichen Grundstücksgrenze; Garten von Nadelgehölz eingefasste freie Wiesenfläche mit Mauern und Terrassen; Gesindehäuser, drei erdgeschossige, verputzte Massivbauten mit Satteldächern und hölzernen Vorbauten; Eiskeller, erdbedeckter Backsteinbau; Einfriedung, Einfriedung mit Kunststeintor und –skulptur eines Tieres; an der südöstlichen Grundstücksgrenze; sämtlich 1930/40.

Die Fl.Nr. 459/2 ist insgesamt als Bodendenkmal eingetragen.

Beim Vollzug der Baugesetze ist das Bayerische Denkmalschutzgesetz anzuwenden.

## **9 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 Salachweg umfasst die Grundstücke Flurnummern 458/5 und 459/2 der Gemarkung Lindelburg. Der Geltungsbereich ist geeignet, die städtebaulichen Ziele zu steuern.

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

Im sonstigen Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO (1977) sind Anlagen für kulturelle, schulische und gesundheitliche Zwecke sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

Allgemein zulässig sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO (1977). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (1977) werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (1977) nicht angerechnet. Das gleiche gilt für Balkone, Loggien, Terrassen.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a, d, 2b, 3a, 7, 8, 10a, c, d, 12a, 13e, f, 15b, c, d, 16a, e, g BayBO (2023). Sie sind verfahrensfrei.

Zulässig ist die Errichtung von Stellplätzen nach § 12 BauNVO (1977). Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich für den durch die genehmigten Nutzungen verursachten Bedarf.

Für die Art der baulichen Nutzung liegt durch die Villa Flaire eine Betriebsbeschreibung vom 29.09.2024 vor (Anlage zur Begründung).

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) für das das Mischgebiet ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

### **Bauweise, Anzahl Vollgeschosse**

Die Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

### **Nebenanlagen, Einrichtungen, Stellplätze**

Die Standorte der Stellplätze sind so festgelegt, dass eine flächensparende Bauweise funktional und gestalterisch sichergestellt wird und Lärmemissionen vermindert werden.

### **Verkehrsflächen; Ver- Entsorgung**

Die Binnenerschließung erfolgt durch die bestehende Privatstraße, die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Sparten.

### **Immissionsschutz**

Das Schallschutzgutachten (Bericht Nr.16515.1 vom 27. November 2024) schlägt eine Betriebszeitenbeschränkung für den Regelbetrieb des Gastronomiebetriebes einschließlich der Abfahrtszeiten der Gäste bis 22.00 Uhr vor. Bei den seltenen Ereignissen der Konzertveranstaltungen als Open Air Veranstaltungen am Zeltstandort muss die Live-Musik um 22.00 Uhr abgeschaltet werden, um den Lärmkonflikt zur benachbarten Wohnbebauung zu lösen. Nach 22.00 Uhr ist ausschließlich Hintergrundmusik aus den Lautsprechern im Außenbereich mit einem Schalleistungspegel je Lautsprecher von  $L_{WAeq} \leq 95$  dB(A) zulässig. Öffnungs- und Betriebszeitenbeschränkung können nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 ff BauGB sowie der aktuellen Rechtsprechung nicht festgesetzt werden. Der Lärmkonflikt ist auf der Genehmigungsebene tragfähig zu lösen. Für den Regelbetrieb der Gastronomie und für die seltenen Ereignisse der Konzertveranstaltungen am Zeltstandort können die zulässigen Betriebszeiten und zulässigen Lärmwerte in dem nachfolgenden Genehmigungsverfahren als Nebenbestimmung in der Baugenehmigung aufgenommen werden.

### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzung dient zur Sicherstellung der Anlage für den Ausgleich nach der Bayerischen Kompensationsverordnung.

## **B – HINWEISE**

### **Pflanzliste**

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit).

#### **A. Großkronige Bäume:**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde

#### **B. Mittel- und kleinkronige Bäume:**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Garten-Apfel
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus communis	-	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
+ Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßenakazie
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum
+ Taxus baccata	-	Gewöhnliche Eibe
<b>C. Sträucher (über 2 m Höhe)</b>		
Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cotoneaster, in hohen Arten wie	-	Felsenmispel
Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Dorn
+ Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Wintergrüner Liguster
+ Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
+ Lycium barbarum	-	Gewöhnlicher Bocksdorn
Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyracantha in Arten u. Sorten	-	Feuerdorn
Ribes aureum	-	Goldjohannisbeere
Ribes divaricatum	-	Amerik. Wildstachelbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
+ Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
R. glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
R. multiflora	-	Vielblütige Rose
R. rubiginosa	-	Schottische Zaubrose

	R. rugosa	-	Apfelrose
	Salix, in Arten wie S.caprea mas	-	Kätzchenweide
	S. purpurea	-	Purpurweide
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
	Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
+	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

**D. Sträucher (unter 2 m Höhe)**

	Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
	Berberis, niedrige Arten	-	Berberitze
	Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Niedriger Hartriegel
	Cotoneaster, niedrige Arten	-	Felsenmispel
+	Cytisus scoparius	-	Besenginster
+	Genista tinctoria	-	Färberginster
+	Ligustrum obtusifolium		
	var. regelianum	-	Niedriger Liguster
+	Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwergliguster
	Potentilla, in Arten u. Sorten	-	Fünffingerstrauch
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
	Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
	Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Allgemeine Strauchrose
	R. arvensis	-	Feldrose
	R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Bibernellrose
	Rubus fruticosus	-	Brombeere
	Spiraea in Arten u. Sorten	-	Spierstrauch
+	Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	-	Schneebeere

**E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung**

	Acer campestre	-	Feldahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Cornus mas	-	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	-	Haselnuß
+	Ligustrum vulgare	-	Liguster
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
+	Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

**F. Kletter- und Schlingpflanzen**

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

Selbstklimmend:

+	Hedera helix	-	Efeu
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
+	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
	Humulus lupulus	-	Hopfen
	Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	-	Blauregen

**G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung**

Sedum, Arten wie

S. acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
S. album	-	Weißer Mauerpfeffer
S. reflexum	-	Felsenmauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

Allium schoenoprasum	-	Schnittlauch
Dianthus carthusianorum	-	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	-	Frühlingsfingerkraut
Petrorhagia saxifraga	-	Felsennelke

Gräser, Arten wie

Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
Festuca ovina	-	Schafschwingel
Festuca rubra	-	Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

**H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:**

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

**Wasserwirtschaft**

Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Schwarzenbruck. Die Kosten für den Anschluss werden entsprechend den Regelungen der Satzung des Trägers der Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Behandlung von Niederschlagswasser der Stellplätze erfolgt gemäß Merkblatt DWA-M 153. Es liegen durch das Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR, 90768 Fürth – Vach vom 09.09.2024 eine orientierende Baugrunduntersuchung und die Auswertung eines Sickertestes vor (Anlage 12.3).

**Denkmäler / Bodendenkmäler**

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Landesamtes für Denkmalpflege. Dies gilt auch für zulässige verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gemäß Art. 57 Abs.1 ff BayBO.

**Niederschlagswasser / Grundwasserschutz**

Der Hinweis dient der Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es liegt ein Bodengutachten und ein Sickertest für die Behandlung des Niederschlagswassers auf den Stellflächen vor (Anlage 12.3).

**Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten**

Durchführung sämtlicher Vorhaben bedingter erforderlicher Rodungsarbeiten und Abbrucharbeiten darf nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.02. durchgeführt werden.

## **C - ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **Planungsanlass**

Die Gemeinde Schwarzenbruck schließt mit dem Grundstückseigentümer Villa Flaire GmbH einen städtebaulichen Vertrag zum Zweck einer Bebauungsplanänderung des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 38 Salachweg ab. Das Änderungsverfahren wird nach § 30 Abs.3 BauGB durchgeführt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Verfahren waren die Umweltbelange materiell-rechtlich zu prüfen. Hierzu wurde ein Bericht zur Grünordnung als formalisiertes Verfahren gewählt. Auch die weiteren städtebaulichen Prämissen (Immissionsschutz, Behandlung Niederschlagswasser) sind in die Abwägung eingestellt.

### **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*Wird im Verfahren fortgeschrieben.*

### **Auswahl der Planungsalternative**

Der Ausweisungsstandort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der die Planungsalternativen abgewogen hatte.

## **D - KOSTEN**

Die anfallenden Kosten werden durch den Vorhabensträger, Villa Flaire GmbH ermittelt und getragen.

## **E - ANLAGEN**

12.1

Lärmschutzgutachten Büro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 16515.1 vom 27. November 2024

12.2

Landschaftsarchitekturbüro Trepesch, 92224 Amberg, Prüfung der Auswirkungen für das Vogelschutzgebiet im angrenzenden Nürnberger Reichswald (Natura 2000) vom 26.09.2024

12.3

Institut für Grundwasser und Bodenschutz GbR, 90768 Fürth – Vach, orientierende Baugrunduntersuchung und die Auswertung Sickertest, Gutachten vom 09.09.2024

12.4

Betriebsbeschreibung Villa Flaire, Zusammenstellung vom 29.09.2024